Fiorenza Deriu

Dall’occupazione all’autorecupero: una feconda esperienza di ‘investimento sociale’ a Roma

Nonostante la società contemporanea offra ormai numerosi esempi di ‘nuove forme di abitare’ a elevato impatto sociale ed economico, con positive ricadute sul benessere e sulla qualità della vita delle persone, i governi di molte città, soprattutto in Italia, continuano a trascurare la dimensione strategica di ‘investimento sociale’ delle politiche abitative pubbliche[1]. Anche la letteratura scientifica, di fatto, trascura questo ambito di *policy*, annoverando tra le politiche di *social investment* esclusivamente le politiche attive del lavoro, il *child-care*, l’istruzione, la ricerca e la riabilitazione delle persone disabili[2].

Eppure, sia la Commissione Europea sia il Cecodhas Housing Europe mettono ben in evidenza come le politiche abitative costituiscano una via da percorrere nella prospettiva del *social investment*, per quanto non in senso stretto. La prima, infatti, nel Social Investment Package del 2013, include le politiche di *housing support* tra le politiche di investimento sociale ma ponendole in stretta relazione con quelle di inclusione sociale, con particolare riferimento agli interventi di *housing first*. Il potenziale di queste politiche sembrerebbe essere ricondotto essenzialmente agli interventi per il recupero e la ricostruzione di capacità di persone senza dimora, inserite in un percorso di *empowerment*, per le quali la casa e il sostegno all’abitare sono considerate forme di investimento strategiche per il successo di percorsi di inclusione attiva e per il risparmio di risorse economiche che altrimenti sarebbero destinate a coprire costi sociali e sanitari rilevanti. Se, quindi, il sostegno alloggiativo è riconducibile, da una parte, ad alcuni tratti tipici del *social investment* – il fatto di essere politiche di lungo termine[3], di agire sul fronte dell’offerta[4], di assicurare un ritorno economico nel tempo[5], di favorire la ‘capacitazione’ e l’attivazione individuale[6], di essere trasversale rispetto ad altri settori di intervento politico[7]– non sembrerebbe, dall’altra, rispondere al principio per cui tale approccio dovrebbe avere una platea di beneficiari ampia e non limitata esclusivamente alle fasce più svantaggiate di popolazione[8], come invece è il caso delle persone senza fissa dimora.

---

1 Deriu F. (2015a).

2 Hemerijck A. (2012).

3 Palme J. (2009).

4 Hemerijck A. (2012).

5 Beckfield J. (2012).

6 Ferrera M. (2010).

7 Bonoli G. (2012).

8 Jenson J. (2009).

Il Cecodhas Housing Europe, con uno sguardo di più ampio respiro, in un *position paper* del 2012 e in un più recente documento del 2014 mette bene in luce:

a) perché, come e attraverso quali *driver* le politiche abitative pubbliche potrebbero essere utilmente attivate all'interno del Social Investment Package della Commissione;
b) che la UE dovrebbe incoraggiare gli stati membri a far fronte al rischio di una nuova bolla immobiliare avviando investimenti di lungo termine in soluzioni abitative sufficienti e accessibili;
c) che è necessario non considerare l'edilizia residenziale pubblica come un servizio diretto essenzialmente alle fasce di popolazione disagiate economicamente, estendendola invece a quelle persone a basso o medio reddito, appartenenti a quella 'fascia grigia' di popolazione che non è così povera da poter accedere all'edilizia popolare, né sufficientemente ricca da potersi affacciare sul mercato privato[9].

Vale la pena a tal proposito citare un'affermazione di László Andor, Commissario Europeo per l'Employment, Social Affairs and Inclusion, che ricorre in due suoi discorsi e nella quale riconosce che "*People will not develop their economic potential to the full if they do not have decent housing. Social dynamics within a community depend on material living conditions as well as on economic opportunities*"[10].

Su tali premesse poggia questo breve contributo, che propone una riflessione critica sulla prima e più feconda esperienza di autorecupero romana: il caso di via Rigola. La scelta di un caso di autorecupero ai fini della discussione in oggetto si fonda sulla ferma convinzione di chi scrive delle enormi potenzialità insite in questa forma di riuso e di riqualificazione degli *asset* immobiliari pubblici[11].

I conduttori degli appartamenti dell'edificio di via Rigola, inizialmente occupanti di un edificio abbandonato dall'amministrazione pubblica, dispongono ormai da tempo di un titolo legittimo di godimento degli alloggi assegnati, potendo così contare sulla sicurezza del 'bene' casa e su tale base pianificare il proprio vivere quotidiano, guardando con maggiori certezze al futuro.

Per quanto concerne la dimensione del vivere comunitario, è possibile affermare che le famiglie che abitano l'edificio di via Rigola costituiscono oggi per il quartiere una solida realtà, sulla quale è stato possibile costruire un sistema di reciproca tutela e mutuo sostegno. Gli spazi comuni dell'edificio, aperti al vicinato del quartiere Collatino, rappresentano il luogo non solo materiale ma anche simbolico di incontro tra residenti. In tal modo, i confini tra il 'noi' e 'gli altri' sono stati resi fluidi e permeabili, secondo una logica che non identifica necessariamente il 'dentro' e il 'noi' con gli ex-occupanti, ora affittuari di case in *social housing*; il 'fuori' e 'gli altri' con i residenti del quartiere. La comunità è data da un 'noi' che comprende tutti, che avvicina i residenti in un continuo e fecondo scambio di relazioni quotidiane; offrendo spazi di intrattenimento culturale, di incontro e reciproca conoscenza tra persone di diversa estrazione sociale e origine; servizi di vario genere a carattere gratuito e solidale.

Vista la portata e la significatività di questa esperienza, vale la pena soffermarsi sull'analisi dei processi che l'hanno caratterizzata e dell'impatto che a distanza di 15 anni ha avuto sui suoi protagonisti.

---

[9] Deriu F. (2015a).

[10] László A. (Speech, 2013) *Homelessness in the Eu and the Social Investment Package*, Irish Presidency Conference on Homelessness, Leuven. László A. (Speech, 2012) *Affordable housing, social investment and EU economic governance*, Cecodhas Housing Europe Conference, Bruxelles.

[11] Deriu F. (2015b).

La storia di via Rigola prende il via negli anni Settanta[12]. Situata nel quartiere Collatino, tra viale della Serenissima e viale Palmiro Togliatti, l'area è da considerarsi semicentrale rispetto alla città di Roma. Il Piano Regolatore Generale la annovera tra i tessuti della 'città consolidata', ben collegata dal sistema della mobilità pubblica ed inserita in un tessuto edilizio ricco di servizi. L'edificio nasce come civile abitazione ed è acquistato dal Comune di Roma per realizzare abitazioni ERP: ma non sarà mai utilizzato a tal scopo. È invece adibito a edificio scolastico fino al 1991, per poi rimanere abbandonato[13].

Nel 1993, dopo essere rimasto inutilizzato per circa due anni, alcune famiglie lo occupano spontaneamente per trovarvi dimora: si tratta di nuclei familiari già radicati nel quartiere, per lo più giovani coppie e famiglie con decreto ingiuntivo di sfratto. Il primo nucleo occupante è costituito da 4-5 famiglie. Nell'arco di 24 ore vengono sgomberate ma, nella giornata successiva, con il coinvolgimento ed il coordinamento dell'associazione Diametro, già presente da anni sul territorio, si realizza una occupazione di ben 58 famiglie, scelte in base a criteri di necessità: condizione prioritaria per l'accesso era, infatti, l'indisponibilità di una sistemazione alloggiativa, a causa di sfratto o indigenza economica. L'associazione segue, inoltre, l'intero processo, dall'occupazione all'autorecupero, supervisionando le dinamiche di auto-organizzazione delle famiglie occupanti, facendosi mediatrice tra le famiglie e le istituzioni, accompagnando le fasi di progettazione e ristrutturazione degli alloggi, gestendo gli eventuali conflitti legati alla delicata fase della loro ripartizione e assegnazione.

Ma procediamo con ordine. Elemento di innovazione è stato l'impostazione del rapporto tra l'amministrazione comunale e gli occupanti, principali promotori del recupero e dell'ammodernamento dell'immobile per realizzare alloggi sociali. La proposta prevedeva che il Comune di Roma, proprietario dell'immobile, si occupasse dell'ammodernamento dell'involucro del fabbricato e di tutte le pertinenze esterne e condominiali, mentre gli occupanti, costituiti in cooperativa, si occupassero dei lavori di ristrutturazione interna. Mancava però una legge che riconoscesse l'autorecupero in quanto tale. Ad essa si arriverà solo nel 1998 con la Legge Regionale n. 55 e a Roma, dopo altri quattro anni, con la delibera della Giunta Comunale n. 753/2002 che approva il bando e lo schema di convenzione urbanistica. Questi i dispositivi normativi che hanno reso possibile il progetto.

In quello stesso anno, il 2002, gli occupanti si costituiscono in cooperativa e nasce TECLA, Trasformare Ecologicamente Casa Lavoro e Ambiente. A questo nuovo soggetto è consentito accendere un mutuo di 720.000 euro, per la realizzazione dei lavori di ristrutturazione, garantito da un'ipoteca sull'immobile. Una volta erogato il mutuo, iniziano i lavori per la realizzazione di 39 alloggi. L'immobile è composto da appartamenti di vario taglio, bilocali da circa 55 mq, trilocali da circa 78 mq e quadrilocali da circa 110 mq, e il costo dell'affitto, che comprende anche l'ammortamento del mutuo, è superiore a quello dei tradizionali alloggi ERP, ma ben al di sotto dei costi di mercato delle locazioni. La convenzione stabilisce, infatti, che la quota di affitto da corrispondere sia pari alla rata del mutuo divisa in base alla corrispondente quota millesimale dell'alloggio assegnato. Da questa metodologia di calcolo deriva che la quota per i bilocali sia di circa 135 euro/mese, quella dei trilocali circa 198 euro/mese e quella dei quadrilocali di 238 euro/mese. Per affrontare eventuali situazioni di sofferenza economica, in cui un nucleo assegnatario potrebbe venire a trovarsi, è stato istituito un piccolo fondo di solidarietà autogestito, al quale la

---

[12] Le informazioni di seguito riportate sono state raccolte nel corso dell'intervista del 15 marzo 2013 a Dante Pomponi, già Assessore alle Politiche per le Periferie, lo Sviluppo locale e per il Lavoro nel 2006 con la Giunta Veltroni; Consigliere municipale e capogruppo di Rifondazione al V Municipio nel 2001.

[13] Deriu F. (2015b).

comunità di via Rigola attinge per sostenere famiglie in momentanea difficoltà, in modo da permettere loro di rimanere nello stabile. Qualora per ragioni economiche o di altra natura una famiglia dovesse lasciare un appartamento, è il Comune di Roma, attraverso i canali formali di assegnazione, a individuare un nuovo nucleo assegnatario.

Il piano terra dell'immobile è dotato di ampi spazi, destinati ad attività collettive, che la cooperativa ha ristrutturato a sue spese ovvero attraverso l'accesso a bandi pubblici.

Qui sono ospitate attività culturali, sportive e sociali a servizio e beneficio degli abitanti del quartiere, gestite con spirito volontaristico da una parte dei residenti. Tra le attività svolte, una scuola di italiano per stranieri, presentazioni di libri, mostre fotografiche, una palestra di arti marziali rivolta soprattutto ai ragazzi che abitano nel quartiere, uno sportello di ascolto e indirizzo per donne vittime di violenza, un servizio di *catering*. Grazie alla firma di un Protocollo d'Intesa con il Ministero di Grazia e Giustizia, lo sportello di ascolto segue anche donne uscite da percorsi penitenziari per favorirne il recupero delle competenze e promuoverne l'inserimento lavorativo. Alcune di queste sono coinvolte nella gestione dell'attività di *catering*. Gran parte delle attività citate sono gestite da donne che abitano nell'edificio o nei suoi dintorni: solo una delle dimostrazioni di come questo tipo di realtà si sia integrata positivamente nel tessuto urbano circostante.

Il processo di recupero dell'immobile non è stato, però, privo di ostacoli e il più serio tra questi è stato il tempo. Gestire un'operazione di queste dimensioni economiche e sociali non è certo facile e sono stati necessari sette lunghi anni per dare forma alle idee sviluppate e mettere d'accordo tutti gli attori coinvolti: i privati, l'amministrazione locale, l'istituto bancario erogatore del mutuo, le imprese fornitrici. Ristrutturare un immobile occupato da persone che non hanno altra dimora crea anche la difficoltà di dover gestire i lavori senza che le famiglie lascino lo stabile. I lavori delle tre scale sono, dunque, stati realizzati in fasi successive, adibendo a rotazione gli spazi al piano terra, non interessati dai lavori, ad area di ospitalità temporanea per le famiglie i cui appartamenti erano oggetto di ristrutturazione. L'autorecupero richiede, pertanto, costanza e partecipazione da parte sia delle amministrazioni pubbliche sia degli inquilini, oltre la ferma determinazione a portare a termine il progetto. Quando, come in questo caso, nonostante le difficoltà, il processo arriva a conclusione, si può senz'altro affermare che l'autorecupero è una opportunità di investimento sociale perché:

a) occasione di attivazione dei cittadini;
b) consente all'ente locale di mantenere la proprietà dell'immobile contrastando processi di dismissione;
c) accresce l'offerta di alloggi a canoni popolari attraverso il 'riuso' di beni con diversa destinazione, a costi contenuti ed evitando cementificazione e consumo di territorio;
d) rivaluta e riqualifica il patrimonio immobiliare dell'amministrazione.

L'impatto a distanza di vent'anni

Trentanove famiglie in condizioni di disagio abitativo hanno trovato non solo la risposta al loro bisogno di alloggio, avendo contribuito alla realizzazione di case dignitose, 'cucite addosso' alle loro necessità; ma anche uno spazio di vita in cui dedicarsi al volontariato per sostenere i servizi dell'area comune aperti al quartiere, e un motivo in più per conservare in maniera impeccabile l'edificio. A distanza di oltre 20 anni dall'inizio di questa esperienza, tra gli attuali residenti vi sono i figli, e talora i nipoti, delle persone che occuparono l'immobile nel 1993. Il miglioramento delle condizioni di vita, ottenuto per effetto della stabilità abitativa, ha stimolato e incentivato la ricerca di un lavoro e di una sicurezza economica. Alcuni hanno lavorato con le imprese che si sono avvicendate nella esecuzione dei lavori di ristrutturazione dell'immobile; altri lavorano tuttora presso attività commerciali di quartiere (bar, ristoranti, pizzerie, ecc.) e molte donne si sono impegnate a seguire da vicino i servizi

offerti dalla comunità di via Rigola al quartiere, tra cui il *catering* che ha sede nei locali al piano terra dello stabile. Nessuno dei residenti ha vissuto questa esperienza come un'occasione di aiuto sulla quale adagiarsi passivamente, piuttosto si è rivelata un'opportunità per rilanciare la propria condizione di vita, per rimettersi in gioco, per attivarsi. Opportunità che gli abitanti di via Rigola hanno sentito il bisogno di restituire al quartiere, promuovendo attività socio-culturali di volontariato e aprendo i propri spazi comuni ai residenti del Collatino. Il tutto a prescindere da genere, età e nazionalità. Di rilievo, infatti, il coinvolgimento degli anziani, che trovano all'interno degli spazi condivisi una vasta gamma di attività culturali, occasioni di aggregazione nonché di contatto e incontro con i giovani del quartiere. Incontri fecondi che consentono alla memoria di farsi solida base per il futuro; dove l'esperienza trascorsa si fa incentivo alla fiducia nella cooperazione con le istituzioni ma anche con il territorio.

Aldilà quindi di qualsiasi vana retorica queste esperienze costituiscono la più salda argomentazione a favore del valore di investimento sociale delle forme di autorecupero di edifici dismessi finalizzate al *social housing*.

Bibliografia

Beckfield J. (2012) "More Europe, Not Less: Reversing the Long, Slow Decline of the European Social Model. Comment on Anton Hemerijck/3", in *Sociologica*, n. 1, online.

Bonoli G. (2012) "Making Social Investment Work. Comment on Anton Hemerijck/4", in *Sociologica*, n. 1, online.

Deriu F. (2015a) *Introduzione. Le politiche della casa come un asset strategico di investimento sociale?*, in Ascoli U., Ranci C., Sgritta G. B. (a cura di) *Investire nel sociale. La difficile innovazione del welfare italiano,* il Mulino, Bologna.

Deriu F. (2015b) *Riqualificazione e rigenerazione urbana: innovazione sociale e integrazione delle politiche*, in Ascoli U., Ranci C., Sgritta G. B. (a cura di) *Investire nel sociale. La difficile innovazione del welfare italiano,* il Mulino, Bologna.

Ferrera M. (2010) "From the Welfare State to the Social Investment State", in *Lfp Working Paper*, n. 1, Centro Einaudi, Torino.

Hemerijck A. (2012) "When Changing Welfare State and Eurocrisis Meet" in *Sociologica*, n. 1, online.

Morel N., Palier B., Palme J. (a cura di) (2009) *What Future for Social Investment?*, Institute for Futures Studies, Stoccolma.

Palme J. (2009) *The Quest for Sustainable Social Policies in the EU: the Crisis and Beyond*, in Morel N., Palier B., Palme J. (a cura di) *What Future for Social Investment?*, Institute for Futures Studies, Stoccolma.

Fiorenza Deriu

Sociologa del Dipartimento di Scienze Statistiche della Sapienza Università di Roma, dirige il Master Big Data. Metodi statistici per la società della conoscenza. Ha scritto numerosi libri e articoli scientifici sulla violenza contro le donne, sulle politiche sociali per l'invecchiamento attivo; sull'impatto delle trasformazioni del mercato del lavoro sulla transizione alla vita adulta dei giovani; sulla povertà e l'esclusione sociale. Negli ultimi anni i suoi studi si stanno focalizzando sulla relazione tra l'approccio dell'Investimento sociale (*social investment*) e le politiche di *housing* sociale.

Questo articolo è stato originariamente concepito come intervento per la conferenza "Città immaginate. Riuso, sperimentazioni e nuove forme dell'abitare", parte di una serie di iniziative svoltesi presso il centro sociale Astra 19 (Tufello, Roma) nella primavera del 2016.

L'intera raccolta degli interventi, trascritti, raccolti e revisionati in seguito, è archiviata nella pagina https://archive.org/details/Cittaimmaginate2016

Il testo è stato rivisto e pubblicato nel 2019 per i tipi di Manifestolibri all'interno della collana Territori.

Questo volume, curato da Marco Gissara, Maura Percoco ed Emilia Rosmini, è arricchito da ulteriori contenuti: un ampio apparato di immagini, comprendente un racconto fotografico di ZA2 sul patrimonio costruito dismesso romano in cerca di nuovi usi, un'indagine grafica sulle occupazioni studentesche romane e un dialogo conclusivo.

Nella pagina seguente, è possibile consultare l'indice completo del libro. Qui la pagina sul sito dell'editore www.manifestolibri.it/shopnew/product.php?id_product=816

Città immaginate. Riuso e nuove forme dell'abitare

a cura di Marco Gissara, Maura Percoco, Emilia Rosmini